



**COMUNE DI PIANELLO VAL TIDONE**  
**Provincia di Piacenza**

COPIA

*DELIBERAZIONE N.19*

Adunanza del *15-02-2017*

***VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE***

-----  
***OGGETTO: Aree fabbricabili Determinazione valori di mercato delle zone omogenee anno 2017.***  
-----

L'anno **duemiladiciassette** addì **quindici** del mese di **febbraio** alle ore **12:00** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti, sono stati convocati a seduta per oggi i componenti della Giunta Comunale. All'appello risultano presenti:

		Presenti / Assenti
1. FORNASARI GIANPAOLO	SINDACO	Presente
2. CASTELLINI SIMONE	ASSESSORE	Assente
3. PILLA DANIELA	ASSESSORE	Presente

Totale presenti 2      Totale assenti 1

Partecipa il Segretario del Comune DOTT.SSA STANCAPIANO LUCIANA.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il DOTT. FORNASARI GIANPAOLO, nella sua qualità di SINDACO, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Considerato che**

- il comma 1 dell'art.13 del D.Lgs. n. 201/2011 ha istituito a decorrere dal 01.01.2012 l'imposta municipale propria in via sperimentale in sostituzione tra l'altro, dell'ICI;

### **Atteso che**

- alcune norme riferite all'ICI trovano applicazione anche per l'IMU;

### **Tenuto conto**

- che con gli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 si affidava ai Comuni la potestà regolamentare ed in particolare si prevedeva la possibilità di predeterminare i valori medi delle aree fabbricabili;

### **Considerato che**

- la legge del 26.04.2012 di conversione del comma 1 dell'art.4 D.L. 02.03.2012 ha abrogato l'art. 59 del DLgs. n.446/1997;

### **Atteso**

- che la determinazione dei valori riveste estrema utilità ai fini dell'imposta municipale al fine di indirizzare i contribuenti nella quantificazione della base imponibile ;

### **Preso atto**

- che in data 03/06/2009, con propria deliberazione di Consiglio n° 8/2009, la Comunità Montana Valle del Tidone, su specifica delega, ha approvato PSC e RUE a valere per i Comuni di Caminata, Nibbiano, Pecorara e Pianello Val Tidone;

### **Dato atto**

che la Corte Costituzionale afferma che " *la potenzialità edificatoria dell'area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo in itinere o ancora*

*inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'art. 53 Cost., in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante" ed anche che "è del tutto ragionevole che il legislatore:*

- *attribuisca alla nozione di area edificabile significati diversi a seconda del settore normativo in cui detta nozione deve operare e, pertanto, distingua tra normativa fiscale, per la quale rileva la corretta determinazione del valore imponibile del suolo, e normativa urbanistica, per la quale invece rileva l'effettiva possibilità di edificare, secondo il corretto uso del territorio, indipendentemente dal valore venale del suolo;*
- *muova dal presupposto fattuale che un'area in relazione alla quale non è ancora ottenibile il permesso di costruire, ma che tuttavia è qualificata come "edificabile" da uno strumento urbanistico generale non approvato o attuato, ha un valore venale tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione;*
- *conseguentemente distingua, ai fini della determinazione dell'imponibile dell'ICI, le aree qualificate edificabili in base a strumenti urbanistici non approvati o non attuati ( e quindi in concreto non ancora edificabili) per le quali si applica il criterio del valore venale, dalle aree agricole prive di detta qualificazione, per le quali applica il diverso criterio della valutazione basata sulle rendite catastali":*

### **Visto**

- che anche per la Corte di Cassazione Sezioni Unite l'inizio della procedura di "trasformazione" urbanistica di un suolo comporta, di per sé, una "trasformazione" economica dello stesso, che determina la valutazione del suolo non più come terreno agricolo, e quindi sulla base del reddito dominicale, ma come area fabbricabile, e quindi sul valore venale;

### **Atteso**

- che nel momento in cui la vocazione edificatoria di un suolo viene formalizzata in uno strumento urbanistico, ancorché non operativo, il valore del suolo subisce un incremento;

#### **Preso atto**

- che le Sezioni Unite ritengono la finalità della legislazione urbanistica volta a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo *ius aedificandi* non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati, mentre la finalità fiscale mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici del suolo, che si registrano e progrediscono in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello *ius aedificandi*, fino al perfezionamento dello stesso;

#### **Visto**

che il Ministero dell'economia e delle finanze ha ritenuto, con nota prot. n. 21574/2008/DF/DFF del 19 novembre 2008 che:

- le aree considerate urbanizzabili dal PSC possano considerarsi area fabbricabile, e quindi soggette ad imposta in base al valore venale e non al reddito dominicale;
- il PSC seppur in fase embrionale, classifica il territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale, conferendo, dunque, allo stesso una connotazione sulla sua sorte futura che sarà successivamente sviluppata e puntualizzata nel P.O.C..

#### **Dato atto**

- che la Corte dei Conti Sezione Regionale di Controllo per l'Emilia Romagna con i pareri 28 aprile 2009, n.9 e n. 1 del 12 gennaio 2010, ritiene condivisibile la tesi sostenuta dal Ministero in base alla quale la potenzialità edificatoria dell'area sia desumibile già a seguito dell'approvazione del Piano strutturale comunale in quanto già in quello strumento compare, con sufficiente chiarezza, l'indice di capacità contributiva ai fini dell'imponibilità, stabilendo che il PSC non attribuisce

in alcun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC;

### **Vista**

- la strumentazione urbanistica vigente ;

### **Considerato che**

- occorre garantire la quantità e qualità dei servizi in essere e lo sviluppo di quelli che caratterizzano il sistema del welfare locale;
- Aumenta continuamente, da parte della collettività, la richiesta dei servizi al cui finanziamento deve farsi fronte con entrate certe di parte corrente;
- Si verifica continuamente una riduzione dei trasferimenti erariali;

### **Considerato**

- che la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ha lo scopo di costituire parametri di riferimento utili ad indirizzare i contribuenti nella quantificazione della base imponibile;

### **Valutata**

- la zona territoriale di ubicazione delle aree, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, i prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

### **Richiamata**

- la propria precedente deliberazione n° 42 del 30/10/2014 di determinazione valore aree edificabili e successiva tabella di conversione tra PRG e PSC/RUE;

### **Visti**

- lo Statuto Comunale;
- il regolamento comunale di contabilità;
- il D.Lgs. n° 267/2000 e s.m.i.;

## **VISTI**

- i pareri favorevoli di regolarità tecnico – contabile espressi a sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. n° 267/2000;

A voti unanimi, resi nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

ai fini dell'applicazione della Imposta Unica Comunale, componente IMU per l'anno 2017 nei limiti della propria competenza stabilita per legge e per regolamento e per le motivazioni e con gli scopi descritti in premessa che si richiamano e si approvano integralmente:

1. di confermare per l'anno 2017 i valori delle aree fabbricabili, già definiti con la propria precedente deliberazione n° 42 del 30/10/2014 nei valori indicati nella tabella allegata al presente atto, di cui forma parte integrante e sostanziale (allegato "A") integrata con i valori di cui alle aree identificate dall'articolo n° 42 del RUE;
2. di dare atto che qualora in una o più tabelle non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche (anche a seguito di approvazione di nuove varianti urbanistiche in corso d'anno), tale valore dovrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per medesime o simili destinazioni presenti in zone confinanti o limitrofe;
3. di riservarsi la possibilità di rivedere i valori periodicamente qualora se ne ravveda l'opportunità;
4. di precisare che i valori presunti delle aree edificabili ai fini IUC-IMU costituiscono parametri di riferimento utili ad indirizzare i contribuenti nella quantificazione della base imponibile e che non è preclusa l'attività di accertamento dell'ufficio;
5. di stabilire tali valori per garantire l'equilibrio di bilancio;

INDI,

**LA GIUNTA COMUNALE**

RILEVATA la necessità di dare immediata autorizzazione ai provvedimento sopra disposto ;

VISTO l'art. 134, comma 4°, del T.U.E.L. di cui al DLGS 18 agosto 2000, n.267 ;

Con separata unanime votazione ;

**DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile



**COMUNE DI PIANELLO VAL TIDONE**  
**Provincia di Piacenza**

***OGGETTO: Aree fabbricabili Determinazione valori di mercato delle zone omogenee anno 2017.***

Parere del Responsabile del Procedimento

Ai sensi dell'art. 49 co.1° del D.Lgs.18.08.2000 n. 267 in ordine alla regolarità tecnica si esprime il seguente parere Favorevole

PIANELLO V.T., 07-02-2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to FRANCESCO CAGNI

Parere del Responsabile di Ragioneria

Ai sensi dell'art. 49 co.1° del D.Lgs.18.08.2000 n. 267 in ordine alla regolarità contabile si esprime il seguente parere Favorevole

PIANELLO V.T., 07-02-2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO RAGIONERIA  
F.to DOTT.SSA Tiziana Perina





## Comune di Pianello Val Tidone

Provincia di Piacenza

Valore aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili – IMU

R.U.E.	Art. RUE	Valore
<b>Sistema insediativo storico</b>		
Tessuto storico Capoluogo e Tessuto storico periferico	23 e 24	€. 0,00
<b>Ambiti urbani consolidati</b>		
Tessuto storico esterno al perimetro del centro storico	31	€. 0,00
Tessuto prevalentemente residenziale a media densità dei Capoluoghi e dei centri frazionali maggiori	32	€. 84,00
Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità dei Capoluoghi e dei centri frazionali maggiori	33	€. 78,00
Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità dei Capoluoghi e dei centri frazionali maggiori	33	€. 78,00
Tessuto prevalentemente residenziale periferico	36	€. 28,00
<b>Ambiti del territorio urbanizzabile</b>		
Ambiti di potenziale localizzazione dell'espansione dei nuclei urbani principali	42	€. 15,00
Ambiti di potenziale localizzazione dell'espansione artigianale - produttiva	42	€. 8,00
<b>Ambiti urbani consolidati</b>		
Tessuto produttivo isolato	38	€. 39,00
Tessuto prevalentemente produttivo ad impianto unitario	37	€. 39,00

approvato e sottoscritto.

**Il Sindaco**  
F.to DOTT. GIANPAOLO FORNASARI

**Il Segretario Comunale**  
F.to DOTT.SSA LUCIANA STANCAPIANO

---

**PUBBLICAZIONE / COMUNICAZIONE**

La suesposta deliberazione ai sensi dell'art. 124, comma 1, T.U.E.L. n.267/2000, viene oggi pubblicata all'Albo On Line per quindici giorni consecutivi.

- o Comunicazione ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 T.U.E.L. n. 267/00
- o Comunicazione al Prefetto ai sensi dell'art. 135, comma 2, T.U.E.L. n. 267/00

Pianello Val Tidone, 25 FEB 2017

**Il Segretario Comunale**  
F.to DOTT.SSA LUCIANA STANCAPIANO

---

Copia conforme all'originale composta da <sup>10</sup> fogli, in carta libera per uso amministrativo.

Pianello Val Tidone li, 25 FEB 2017



**Il Segretario Comunale**  
DOTT.SSA LUCIANA STANCAPIANO

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione :

E' divenuta esecutiva il  
eseguibile;

15 FEB 2017

perché dichiarata immediatamente

Pianello Val Tidone,

25 FEB 2017

**Il Segretario Comunale**  
F. to DOTT.SSA LUCIANA STANCAPIANO